

8·31 이후의 주택정책과제 세미나

주최 : 한국건설산업연구원 일시 : 2006. 3. 27, 14:00 장소 : 건설회관 2층 중회의실

재건축 '일괄 매수 후 개발·분양방식' 도입 필요

재건축, 신속한사업추진과 공급확대가 새로운 대안



한국건설산업연구원은 지난달 27일 열린 '8·31이후 주택정책의 과제'라는 주제의 세미나에서 "수요 억제대책은 한계를 드러내고 있다. 재건축사업이 교착 상태에서 벗어날 수 있도록 기존 조합 중심 방식 외 신속한 사업 추진과 공급확대, 저렴한 주택 공급이 가능한 새로운 대안 모색이 필요하다"고 지적했다.

이를 위해 건산업은 재건축 사업 주체의 일괄 매수 후 개발·분양, 공공 택지 공급 시장의 경쟁체제 전환, 용적률 상향 등을 적극적으로 검토해야 한다고 주장했다.

이 방식은 기존 조합 중심의 재건축 방식이 아니라 경쟁입찰을 통해 선정된 시행자에게 주민들이 해당 주택을 일괄적으로 넘기고, 향후 사업 완료시 우선적으로 분양권을 부여받는 형식이다.

이때 주택 매수자금이 시중에 유입돼 주변 집값을 끌어올리는 도미노식 투기 억제를 위해 우선 분양권을 가지는 소유자에게는 현금 대신 환매채권을 발행하도록 했다. 이에 앞서 각 동별 소유자의 3분의 2 이상, 전체 소유자 5분의 4 이상 주민 동의하에 재건축 촉진 구역 지정을 받아야 하는 전제 조건이 필요하다는 게 건산업의 설명이다.

시행자는 주택 공급 가격과 기반시설 확보 수준 등의 내용을 중심으로 경쟁을 통해 선정한다. 시행자에게는 신속한 사업 추진을 위해 구분 소유권의 3분의 2 이상을 확보한 경우 잔여분에 대해 수용권을 준다. 실시 계획 역시 시행자가 수립해서 시·군·구청장으로부터 승인을 받는다.

한국건설산업연구원은 8·31대책 이후 주택 시장의 불안정은 주택 수급 불균형 때문이라며 재건축사업을 활성화해야 한다고 진단했다. 도심지 내 주택 공급 문제의 근본적인 해소를 위해서는 각종 규제로 인해 교착 상태에 빠져 있는 재건축 사업을 활용해야 하며 이를 위해 경쟁입찰을 통해 선정된 사업시행자가 '일괄 매수 후 개발 및 분양하는 방식'을 새롭게 도입할 필요가 있다는 주장이 제기됐다.



한국건설산업연구원
백성준 부연구위원



한국건설산업연구원
두성규 연구위원



한국건설산업연구원
박용석 연구위원

이런 방식을 통해 정부는 준공 후 사업 주체에게 일괄적으로 개발이익을 환수할 수 있고, 시행자 선정 과정에서 주민분양가 부담을 경감시킬 수 있다고 예상했다. 또한 일괄 매수 후 분양이어서 조합원분과 일반분양분 간의 가격 차이로 인한 투기 발생 가능성을 차단할 수 있을 것으로 건산연은 내다봤다. 주민 입장에서 중첩 규제 강화로 인한 사업 추진의 애로를 해소함은 물론 사업 종료 후 시행자가 개발이익 부담 주체가 되기 때문에 부담에서 벗어날 수 있다는 것이 장점이라고 덧붙였다.

건산연의 두성규 박사는 “새로운 재건축사업 방식은 추진위원회 구성과 조합 설립이 필요하지 않은 수용권을 이용해 재건축 사업을 빠르게 추진할 수 있고, 중형 이상의 주택을 많이 공급할 수 있을 것”이라고 말했다.

또한 “시행사 선정시 건설업체 브랜드뿐만 아니라 자신이 부담해야 될 분양 가격을 감안해 입찰 참여 업체를 선택할 수 있다. 따라서 주택을 싸게 공급 받을 수 있고, 개발이익을 사업 시행자로부터 일괄 환수해

보다 쉽게 정부 정책을 집행할 수 있다”고 설명했다.

이와 함께 건산연은 공공택지 공급 효율화를 위해서는 공급 시장을 경쟁 시장으로 전환, 택지 최적가 공급업체를 사업 시행자로 지정하는 방안을 검토할 필요가 있다고 제안했다. 아울러 용적률, 소형 주택 의무 비율, 임대주택 건립비율 등 재건축과 관련된 규제는 도시재정비촉진 특별법에서 규정하는 수준으로 완화해야 한다고 진단했다.

건산연 박용석 박사는 “특히 용적률을 상향하면 주택 공급 확대나 분양 원가 인하여 긍정적인 영향을 줄 것”이라며 “대도시 내부 시가지 역세권 지역을 국민주택 규모 이하 주택 중심으로 개발하되 도시환경에 치명적으로 저해하지 않은 수준에서 개발 밀도의 상향이 필요하다”고 주장했다.

이날 세미나에서 건산연은 고가 주택 지역은 보유세 강화 등을 통해 시장 기능으로 문제를 해결하고, 정부 정책의 초점은 소외 계층의 주거 문제 개선에 모아져야 할 것이라고 덧붙였다. ☎